tények, adatok

LAKÁS-VISZONYOK

REFLEKTOR

LAKÁS-VISZONYOK

Reflektor • 1986

TARTALOM

A LAKÁSPOLITIKA ALAKULÁSÁNAK FŐBB JELLEMZŐI 6

A LAKÁSELLÁTÁS JELENLEGI HELYZETE 17

A MAGYAR LAKÁSVISZONYOK NEMZETKÖZI ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN 22

A LAKÁSHOZ JUTÁS ÁLTALÁNOS LEHETŐSÉGEI ÉS FORMÁI MAGYARORSZÁGON 28

A LAKÁSHOZ JUTÁS TÁMOGATÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI 33

Társadalmunkat az elmúlt négy évtizedben az életkörülményeket meghatározó elemek közül a lakáskörülmények foglalkoztatták a legjobban. A „lakáskérdés" tartalma azonban folyamatosan változott. Ezt jellemzi, hogy 20—30 évvel ezelőtt a fő gond 500—600 ezer lakás nélküli család, több mint másfél millió ember megoldatlan helyzete volt, ma és a következő néhány évben lakáskérdés alatt azt értjük, hogy ugyanennyi család a társadalmilag elfogadható igényszint alatti korszerűtlen lakásban lakik. A társadalmi szükségletek változását az is jellemzi, hogy a háború után a főváros külső kerületeiben (Újpest, Kispest, Erzsébet stb.), a városokban és a községekben lévő államosított kis házak szoba-konyhás lakásaiban többgenerációs családok, négyen-öten éltek együtt, s nem volt lakásgondjuk. Ma egy ugyanilyen, de rendbehozott szoba-konyha lakás egy kétszemélyes családnak, fiatal házaspárnak sem elégíti ki legelemibb igényeit. Jogosan arra törekszenek, hogy minél előbb jobb minőségű, nagyobb lakáshoz jussanak.

A lakáshelyzet javításával az MSZMP XIII. kongresszusa kiemelten foglalkozott. A kongresszus határozata szerint alapvető feladat az 1990-ben befejeződő második tizenöt éves lakásépítési program fő céljainak elérése: az állami bérlakások építése arányának növelése, a lakáshoz jutás feltételeinek központi és helyi támogatásokkal, kedvezményes hitelekkel történő segítése, a lakáscserék, a lakásgazdálkodás fokozottabb támogatása, a lakásfenntartás színvonalának emelése. E célok megjelennek a hetedik ötéves népgazdasági tervben és az ehhez kapcsolodó központi és tanácsi társadalmi-gazdasági programokban. A végrehajtás első lépéseként 1986-tól a Minisztertanács konkrét intézkedéseket is jóváhagyott a lakáshoz jutás támogatásának növelésére.

A lakáskörülményeket elsősorban az határozza meg, hogy:

a szélesebben értelmezett lakásellátás színvonala (a lakások számától, komfortosságától, műszaki állapotától a lakókörnyezetig, a lakásszolgáltatásig) mennyiben felel meg a társadalmi szükségleteknek,

a lakásgazdálkodás, -építés és -fenntartás rendszere hogyan segíti a szükségletek kielégítését.

A LAKÁSPOLITIKA ALAKULÁSÁNAK FŐBB JELLEMZŐI

Az 1940-es évek közepén a lakásellátás színvonala Magyarországon nem érte el az európai országok átlagát. A lakások minőségi összetétele rendkívül kedvezőtlen volt:

- hazánkban közel 2 millió 400 ezer lakás volt;
- 100 lakásra 388, 100 lakószobára pedig 260 személy jutott;
- az összes lakás 25 %-ában volt elektromos energia, 13 %-ában vezetékes víz és mindössze 5 %-ában gázszolgáltatás;
- a földszintes épületekben lévő lakások aránya 90 %;
- a nem tartós építési anyagból készülteké pedig 70 % volt.

A lakások 7—8 %-a a háború alatt megsemmisült, illetve használhatatlanná vált. A háborús károk jelentős részének helyreállítása 1948—1949-ig befejeződött, és 1949-től megkezdődött a lakásellátás feltételeinek javítása. Ennek keretében *1949-től 1985-ig az építés és megszűnés egyenlege, illetve eredményeként közel 1 millió 500 ezerrel gyarapodott az országban a lakások száma.* Fokozatosan formálódott, korszerűsödött a lakáspolitikai és -gazdálkodási rendszer. A lakáspolitika fő elveinek, eszközeinek alakulását és a lakásépítés eltérő ütemét tekintve, a lakásellátás alakulásában négy fejlődési szakasz különíthető el.

Lakásgazdálkodás az 1949—1960 közötti években

Ebben az időszakban *a lakásépítés átlagos üteme rendkívül alacsony* volt. Különösen mérsékelt volt az építés az 1950—1955 közötti években. Például 1953-ban az átadott lakások száma mindössze 25 ezer volt. A lakásépítésre rendelkezésre álló állami beruházási források nagy része az ipartelepítéssel összefüggő lakásigények kielégítését szolgálta. A városi lakáshiány enyhítésére csökkentett értékű lakásokat építettek, a lakossági építkezéseket pedig lényegében semmilyen módon nem támogatták.

Az időszak második felében — döntően a nagyarányú lakáshiány enyhítésével összefüggő politikai okok miatt — a lakásépítés üteme nőtt, 1958-ban az átadott lakások száma már meghaladta az 56 ez-

ret. E növekedés ellenére is a magyarországi lakásépítés mennyisége jelentősen elmaradt az európai országok átlagától. A lakásellátást jellemezte továbbá, hogy még a *legszükségesebb lakásmegszűntetésekre sem került sor*, és a nagy arányt képviselő kedvezőtlen műszaki állapotú lakások fenntartási, *felújítási munkálatai sem kezdődtek meg.* Így a fővárosban és a városban lévő bérházak állapota tovább romlott.

■ Ebben az időszakban a lakáspolitika általános elvi felfogása az úgynevezett *intézményes lakáshoz juttatás* volt. Az állam, illetve intézményei politikai, termelési és kisebb részben szociális szempontból osztották el a lakásokat. A városok adta munkalehetőségek miatt megindult a falusi lakosság egy részének városba áramlása, s ez tovább növelte az amúgy is meglévő lakáshiányt. Az egyre élesedő városi lakásfeszültégeket kizárólag állami lakásépítéssel kívánták megoldani, a városokban a bérlakáscseréket, és a községekben a családiház-építést nem támogatták. **Ezen időszak legfőbb gondja tehát az volt, hogy állami lakásépítéssel az igényeket nem lehetett kielégíteni, a lakosság anyagi eszközeinek bevonására pedig a városokban nem alakultak ki a megfelelő formák.**

A lakáskérdés feszültségének oldására 1958-ban a Magyar Szocialista Munkáspárt Központi Bizottsága a lakásépítés ütemének növeléséről és egy hosszú távú lakásépítési programra való felkészülésről hozott határozatot.

A tizenöt éves lakásépítési terv

■ Lakásellátásunk fejlődésének második szakaszát a tizenöt éves lakásépítési terv végrehajtásának 1960–1970-ig terjedő időszaka jelenti.

A tizenöt éves lakásépítési terv a lakáspolitikai célokat és a megvalósítás részletes műszaki feladatait egyaránt tartalmazta.

Az **új politikai elv lényege:** tizenöt év alatt 1 millió lakás felépítésével el kell érni, hogy a távlati időszak végén minden arra igényt tartó család a kor színvonalának megfelelő lakással rendelkezzék.

A távlati lakásépítési terv a lakáshelyzet gyökeres javítása érdekében előírta, hogy:

- a nem termelés célját szolgáló beruházások között kapjon elsőbbséget a lakásépítés;
- meghatározta a lakásépítés növekvő ütemét;
- az állami és magán, valamint a városi és községi lakásépítés közötti arányokat;
- az építendő lakások átlagos alapterületét;
- a kivitelezés konkrét formáit, technológiáját.

■ A tizenöt éves program végrehajtása 1960-ban megkezdődött, és hatására fokozatosan — döntően 1965 után — nőtt a lakásépítés üteme. Az 1960—1965 közötti évek átlagának 55 ezres lakásépítéséhez képest az 1960-as évek végére 65 ezer fölé emelkedett az évente befejezett lakásépítések száma. Jelentős előrelépést a lakásépítés minőségi összetételének javulása jelentett. Az 1960-as évek második felére kiépült a tömeges mennyiségű, az akkori lakásviszonyokhoz képest korszerű minőségű lakások építésére alkalmas gyártóbázis, a házgyárak hálózata. E lakásépítési mód főleg a városi lakásigények kielégítésére szolgált, s eredményeként megkezdődött a fővárosban és a vidéki városokban egyaránt a *lakótelepek építése*.

A lakásépítkezésekkel párhuzamosan meggyorsult az infrastruktúra (víz-, csatorna-, elektromos és gázhálózat stb.) kiépítése. A lakáselátás minőségi fejlődését jelzi, hogy 1970-ben az elektromos energiával ellátott lakások aránya az 1960. évi 75 %-ról 92 %-ra, a vízvezetékkel ellátottaké 23 %-ról 36 %-ra, a hálózati és palackos gázzal ellátottaké pedig 14 %-ról 51 %-ra nőtt.

■ A fokozatosan gyorsuló lakásépítés és közművesítés mellett *a meglévő lakások megóvása, felújítása és korszerűsítése továbbra sem kapott megfelelő hangsúlyt.* 1960—1970 között összesen 15 milliárd Ft-ot költöttek az állami lakások fenntartására. Ez az összeg lakásonként évi 2800 Ft-os kiadásnak felelt meg, ami alig haladta meg az akkori, amúgy is alacsony lakbéreket (az összes lakbérbevétel 10 év alatt mintegy 12 milliárd Ft volt).

■ Ebben az időszakban kezdődött meg a lakáspolitika korábbi merev és egysíkú gyakorlatának oldása, módosítása. A városi lakásépítésben az 1960-as évek közepén új formákat vezettek be (szövetkezeti lakás, városi társasház). Bővítették a személyi tulajdonú lakások építéséhez felvehető hitelt. Ezt azonban nem a lakáspolitika egész rendszere főbb elemeinek módosításával, hanem egyedi intéz-

kedésekkel hajtották végre. A politikai elvek, melyek a korábbi időszakot jellemezték, változatlanok voltak.
Az időszak végére a lakáspolitikai elvek és a gyakorlat között egyre élesebbé vált az ellentét. Az 1960-as évek végére kiderült, ha a városi lakásépítés továbbra is kizárólagosan állami feladat, a lakossági építkezések pedig nem kapnak nagyobb támogatást, akkor a tizenöt éves kormányprogram nem teljesíthető. Világossá vált, hogy az állami lakások felújítását gátolják az alacsony lakbérek. Ilyen körülmények között került sor a lakásellátás rendszerének 1970. évi reformjára.

A lakásgazdálkodás 1970. évi reformja

■ A lakásellátás fejlődésében, különösen a lakáspolitika korszerűsítésében 1970-ben új szakasz kezdődött. Lényegében az *1970. évi lakásreform* teremtette meg a jelenlegi lakásellátási rendszer alapjait. A lakásreform egybe esett az infrastruktúra 1970-es évek első felében meginduló nagyarányú fejlesztésével. Az életkörülmények javultak, a lakásépítkezések erőteljesen növekedtek. Az 1970-es évek közepére évi 90 ezer fölé emelkedett az éves lakásépítés, amelynek mintegy felét a házgyárak által panelekből és egyéb korszerű technológiák felhasználásával építettek. A városi lakásépítés egyre nagyobb hányada nagy, városrész nagyságú lakótelepeken valósul meg.
A dinamikus lakásépítéssel együtt felgyorsult a lakóházak fenntartása is. Ezt jelzi, hogy 1970–1975 között többet fordítottak az állami lakások fenntartására, mint az előző 10 évben.
Az 1970-es lakásreform fordulót jelentett a lakáspolitika főbb elveiben és gyakorlatában egyaránt. A kormányhatározat – elismerve a lakossági építkezések létjogosultságát, szükségességét – **a lakásépítést össztársadalmi feladatnak** hirdette meg. A leglényegesebb elvek a következők voltak:

- a lakáshelyzet javításában mindenkinek, az államnak és a lakosságnak egyaránt részt kell vállalnia;
- megszűnt a lakáshoz jutás ingyenessége, a bérlakás-kiutaláskor a lakáshoz jutó családnak hozzájárulást kell fizetnie;

- a támogatások szociális szerepét növelve a többszintes lakásépítésnél, -vásárlásnál bevezették a gyermekek és eltartottak után járó szociálpolitikai kedvezményeket;
- a több mint 20 év óta változatlan lakbéreket jelentősen emelték és a lakások minősége, területi elhelyezkedése alapján differenciálták.

A lakáspolitika új elvei alapján kialakult a lakáshoz jutás többcsatornás rendszere, és a korábbihoz képest bővült a lakossági építkezések támogatása és ezzel együtt a lakossági részvétel. E többletforrások is hozzájárultak ahhoz, hogy 1975-ig mintegy 50 ezerrel túlteljesült az első tizenöt éves lakásépítési terv, természetesen megváltozott összetételben, mert az eredetileg tervezett 60—40 %-os állami—magánlakás-építési arány a valóságban megfordult.

A terv számszerű teljesítése ellenére nem lehetett megvalósítani azt a társadalompolitikai célt, hogy minden család önálló lakásban lakjon, mert a szükségletek a lakásellátás javulásával párhuzamosan jelentősen nőttek. 1975-ben még számottevő volt az önálló lakással nem rendelkező családok száma, és a lakáshiány elsősorban a nagy városokra koncentrálódott.

Az 1970-es évek végén az 1970. évi lakásreform kezdeti lendülete lelassult, az időszak során hozott újabb intézkedések — amelyek lehetővé tették a munkáltatók lakásépítési támogatását, a nagyüzemi munkások kiemelt támogatását — nem mérsékelték a fokozatosan növekvő feszültségeket, sőt újabb feszültségek forrásaivá váltak. Az 1976-tól érvényes második tizenöt éves lakásellátási program előkészületei során nyilvánvalóvá vált, hogy a lakásellátás mechanizmusának egyes alapvető elemeit módosítani kell. A legfőbb gondot az jelentette, hogy a lakáshoz jutásban nem érvényesült megfelelően a társadalmi igazságosság és a lakásépítés, -fenntartás költségei aránytalanul oszlottak meg az állam és a lakosság, illetőleg a lakosság egyes csoportjai között.

Ellentmondást jelentett, hogy:

- a lakásépítéshez kötődő hitel, munkáltatói, illetve szociálpolitikai támogatás elsősorban társadalmi rétegekhez, építési formához kötődött, nem részesültek támogatásban az éves lakásépítés közel felét kitevő családiház-építők;
- kismértékű volt a lakossági kezdeményezésű lakásépítés támogatása, ösztönzése;

- a fenntartási költségek növekedése, s a változatlan összegű lakbérek miatt a lakosság egyre kisebb részt vállalt az állami lakások fenntartásából.

Az aránytalanság abban jutott kifejezésre, hogy a családok egy része 20–30 ezer Ft készpénzzel és havi 300 Ft-os lakbérteherrel jutott bérlakáshoz. Azoknak, akik telepszerű lakást építettek vagy vásároltak 100–150 ezer Ft-os egyszeri kiadást és havi 800–1000 Ft-os törlesztést kellett vállalniuk. A családiház-építők egyszeri kiadása 200–250 ezer Ft volt, havi folyamatos terhük pedig meghaladta az 1000 Ft-ot. A lakosság jövedelmi viszonyai ilyen teherkülönbségeket nem indokoltak.

Az ellentmondások feltárása az 1980-as évek elején megkezdődött, és a lakásellátással foglalkozó központi szervek részletes javaslatot dolgoztak ki a lakásrendszer átfogó korszerűsítésére. E javaslatot az MSZMP Központi Bizottsága és a Minisztertanács – széles körű társadalmi vitát követően – 1982. április 7-én elfogadta. A határozat alapján a minisztériumok és tanácsok 1982 végéig módosították a lakásügyi jogszabályokat és a tanácsrendeleteket.

Lakásellátás 1983-tól napjainkig

A lakáspolitika elvei korszerűsítésének fő célja a lakáshoz jutás feltételeiben meglévő indokolatlan különbségek, valamint az építési-vásárlási, illetve fenntartási költségek tehervállalási aránytalanságainak mérséklése. Ennek érdekében 1983-tól:

- módosultak a támogatások, nagyobb ösztönzést és segítséget kaptak a lakásépítkezők;
- a tanácsok lakásgazdálkodásában nőtt a lépcsőzetes lakáshoz juttatás súlya;
- jelentősen javultak a lakáscserék feltételei;
- bevezették a fiatalok első lakáshoz jutását segítő speciális lakáskonstrukciókat;
- átlagosan 130 %-kal növelték a lakbéreket;
- módosították a lakásgazdálkodás részletes szabályait.

A lakosság és az állam együttes erőfeszítésével 1983–1984-ben 145 ezer lakás készült el, és 1985-ben további 70–72 ezer épült.

A lakásépítés mennyisége az 1981–1982. évekhez képest kismértékben csökkent, ennek ellenére a VI. ötéves tervben előirányzott 370–390 ezer lakás alsó határának megfelelő lakásmennyiség felépülhetett. Az állami lakásberuházások pénzügyi korlátai miatt 1983–1985-ben az előző évekhez képest kevesebb állami lakás készült. Évről évre emelkedett viszont a személyi tulajdonú társasházak és családi házak építése. Ezt jelzi, hogy a lakossági építkezések 1981–1982. évi 75 %-os aránya 1983–1985-ben 85 %-ra emelkedett. Az új lakások átlagos alapterülete 1985-ben elérte a 73 m^2-t. Különösen az új személyi tulajdonú lakások, ezek közül is elsősorban az egy–két lakásos családi házak, társasházak alapterülete nőtt számottevően, korszerűsödött belső elrendezésük, tetszetősebb lett külső megjelenésük. Az új állami lakások nagysága lényegében nem változott, de az igényeknek jobban megfelelnek, mint korábban. Több lakás félszobákkal is bővített, így nagyobb családok elhelyezésére alkalmas. Speciális igényeket kielégítő, kis alapterületű korszerű lakások is épültek, s emellett mérséklődött a kétszobás lakástípusok építésének aránya.

■ Az elmúlt három évben felgyorsult az állami és a személyi tulajdonú lakások korszerűsítése, és nőtt az állami lakások felújításának üteme. 1981–1985 között, a VI. ötéves tervnek megfelelően, közel 100 ezer lakást újítottak fel és 70–80 ezer lakást korszerűsítettek, ami a tervezettnél 50 %-kal több.

A kedvezőbb felújítási kölcsönök és a bérlakások korszerűsítési költségeinek visszatérítése a korábbinál jobban ösztönözte a bérlőket arra, hogy növeljék lakásuk komfortfokozatát és felszereltségét, ami hozzájárult a korszerűsítési célok megvalósításához. Hasonlóan ösztönző hatással voltak a személyi tulajdonú lakások – elsősorban a családi házak – felújítására, korszerűsítésére, az utólagos hővédelmi munkálatok elvégzésére a kedvezőbb kölcsönfeltételek.

■ Három év alatt az új rendelkezések eredményeként folyamatosan korszerűsödött a tanácsi lakásgazdálkodás. A tanácsok *felülvizsgálták a nyilvántartott lakásigényléseket.* Annak eredményeképpen, hogy az igénymegújítás a városok nagy részében letéti díjhoz kötődik, jelentősen mérséklődött a tanácsoknál nyilvántartott lakásra várók száma, mert a megalapozatlan vagy időközben kielégített igényeket nem újították meg. Az 1983 első félévének végén nyilvántar-

tott 290 ezer lakáskérelem az igénymegújítást követően 160 ezerre csökkent. Módosult az igények összetétele is, mert a lakásnélküli családok száma 125 ezerre mérséklődött, s a lakásra várók több mint 20 %-a cserelakást kér. Emelkedett viszont azok száma, akik bérlakást szeretnének. Az igénylők mindössze 8 %-a kért átmeneti lakást, kb. kétezer család pedig az 1983-tól kiutalható úgynevezett nem szociális bérlakást.

A tanácsok *lakáselosztásának* legfőbb formája az állami lakások kiutalása és a személyi tulajdonú lakások vevőkijelölése. Az állami lakásépítés visszaesése miatt kevesebb lett az alacsonyabb jövedelmű családoknak eloszthető új lakás is. Ezt azonban sok tekintetben ellensúlyozza az, hogy nőtt a tanácsoknak leadott lakások száma. A megemelt térítések és a tartós telekbérlet új szabályai miatt 30 %-kal többen mondtak le bérlakásukról: 1983–1985 között évi 9–10 ezer lakást adtak vissza a bérlők térítése ellenében a tanácsoknak. E lakásokat is felhasználva 1983-ban a tanácsok 49 ezer, 1984–1985-ben pedig évente 40–45 ezer lakást osztottak el. Az elosztott lakások között kismértékben csökkent a bérlakások és emelkedett a személyi tulajdonú lakások aránya. A tanácsi lakáselosztás eredményeként 1984 végére 150 ezerre csökkent a lakásigénylések száma. Ez a mindössze évi 10 ezres csökkenés azt jelzi, hogy az igények kielégítése mellett jelentős mértékben keletkeztek új igények.

- Felgyorsult a *lakáscsere*: 1985-ben 20 %-kal több lakás cserélt gazdát mint 1982-ben, ezen belül 24 %-kal nőtt a bérlakások forgalma. A cserélők nagyrésze azonban nagyobb, komfortosabb, jobb minőségű lakásokat akart. A nagy lakásokat is a magánforgalomban cserélik kisebbre, aminek fő oka, hogy így nagyobb értékkülönbözet érhető el, mint a hivatalos forgalomban.
- Az elmúlt években változott a *telekellátás* helyzete. Módosultak az állami telkek tartós használatba adásának feltételei, és a tanácsok kiegészítő központi támogatást kaptak a telkek közművesítésére. Ezek hatására 1984-ben és 1985-ben évi 20 ezer állami telket alakítottak ki a tanácsok, ami négyszerese az 1977–1980 közötti években összesen tartós használatba adott telkek mennyiségének.
- A *lakásépítési költségek* és a lakásárak 1982–1985-ben évi 10 %-kal nőttek. A növekedés kb. kétharmada az áremelésekkel (anyag-

ár, fuvartarifa, építőipari árak), egyharmada pedig az építkezések műszaki változásaival (műanyag nyílászárók stb.) függ össze. Az áremelkedésre jellemző, hogy a többszintes házakban épülő kétszobás lakások átlag-ára az 1982. évi 550 ezer Ft-tal szemben 1985-ben a 700 ezer Ft-ot is meghaladta. A családi házaknál és a budapesti lakásépítkezéseknél az árnövekedés még ennél is magasabb.

■ Különös hangsúlyt kapott az elmúlt években a *fiatalok lakáshelyzetének javítása.* A tanácsok által elosztott lakások közül a fiataloknak jutott az elosztott lakások 54 %-a, jóllehet az igénylők közötti arányuk csak 42 %. Viszont az első lakásként átmeneti jelleggel kiutalt lakásokból a tervezettnél kevesebbet kaptak. Ennek és a visszaeső állami lakásépítésnek a hatására a fiataloknak még mindig nagyobb része kényszerült személyi tulajdonú lakást építeni, illetve vásárolni. Ugyanakkor a társasház- és a családiház-építésnél a növekvő támogatások nyomán a fiatalok részaránya is nőtt. A lakásépítési költségek és lakásárak növekedése miatt azonban szükségessé vált, hogy a tanácsok kiemelten foglalkozzanak a fiatalok és az alacsony jövedelmű családok lakáshoz juttatásának kérdésével. E célból a tanácsok 1983-ban a lakáshoz jutás segítésére hároméves programot dolgoztak ki. A programok célja, hogy az 1983-ban igényüket megújító két- vagy többgyermekes családok, valamint a fiatal házasok 85–90 %-a 1984–1986 között lakáshoz juthasson.

■ A lakásépítés és -fenntartás, a lakáshoz jutás 1983–1985. évi helyzetében kedvező és kedvezőtlen tendenciák egyaránt kialakultak. A kedvező tapasztalatok a következők:

- folytatódott a lakásvagyon mennyiségi és minőségi gyarapítása, a második tizenöt éves lakásépítési és -gazdálkodási terv időarányosan teljesült. Az új építkezések és a meglévő lakások felújítása, karbantartása eredményeként tovább csökkent a lakás nélküli családok száma;
- a kiemelt rétegek – a fiatalok, a többgyermekes családok – a nehezebb gazdasági körülmények mellett is a lakásigénylésen belüli arányukat meghaladó mértékben jutottak lakáshoz;
- arányosabbá vált a lakásépítés és -fenntartás költségeinek eloszlása a lakosság egészen belül. Mérséklődött az indokolatlan különbség a községekben és a városokban építkezők, a bérlakásban és a

személyi tulajdonú lakásban élő családok lakásépítési és -fenntartási terhei között;

- a lakáshoz jutás lehetőségei között az új lakásépítés mellett nőtt a lakáscsere, a lakásbővítés és -korszerűsítés szerepe;
- növekedett a lakosság aktivitása, ami a saját kezdeményezésű lakásépítkezésben, -korszerűsítésben, valamint az ezekhez közvetlenül kapcsolódó közművesítésben egyaránt megnyilvánult.

■ Kedvezőtlen, hogy — az előbbiekben említett folyamatok ellenére — továbbra is *nehéz feladat a fiatalok és az alacsony jövedelmű családok lakáshoz juttatása.* A lakáshelyzet általános javulása mellett a mérséklődő lakáshiány e rétegeket érinti elsősorban. Kevés az elosztható tanácsi bérlakás; személyi tulajdonú lakásépítéssel és -vásárlással pedig jelentős támogatás nélkül e rétegek nem képesek lakáshelyzetüket megoldani.

A bérlakásépítés csökkentésének kedvezőtlen hatását eddig nagyrészt ellensúlyozták azok az intézkedések, amelyeknek nyomán a tanácsok, a régi bérlő lemondása révén, több régi bérlakáshoz jutottak hozzá, s adhatták azt át a lakásigénylőknek. A lakásgazdálkodás ilyen tartalékai azonban — várhatóan — mérséklődni fognak, illetve kimerülnek.

Az ún. *első lakáshoz jutás rendszere* kialakításakor egyrészt túlbecsülték az ilyen célra igénybe vehető lakások számát, másrészt nem gondoltak arra, hogy az összkomfortos lakásokban felnövekvő fiatalok elégedetlenek lesznek az alacsonyabb komfortfokozatú „első lakásokkal". A továbblépés lehetőségét nem tartják elérhetőnek, nem hajlandók önálló életüket ott kezdeni, így azokat a lakásokat el sem fogadják.

Nagy teher a *lakásépítési árak és költségek dinamikus növekedése.* Az évi 10 %-ot meghaladó költségnövekedés mellett folyamatosan csökken nemcsak a lakossági megtakarítások, hanem a támogatások reálértéke is, s ez elsősorban azokat a családokat sújtja, amelyeknek jövedelme az átlagosnál is alacsonyabb, így megtakarításaik nem számottevőek. Jellemző, hogy ma a városokban, OTP-lakás vásárlásához egy pályakezdő fiatal 4—5 évi teljes keresetét kitevő készpénz szükséges. Az 1970-es években ez az összeg kb. 3 évi keresettel volt azonos.

A lakbéremeléssel együtt jelentősen *megnőtt a bérlakásban lakók*

igénye a lakások karbantartására, felújítására. Az ingatlankezelő vállalatok munkája azonban nem javult megfelelő mértékben, az elmaradt felújítási munkák elvégzése többéves feladatot jelent, a szolgáltatások színvonalának emelését pedig a vállalatok jelenlegi érdekeltsége nem segíti kellően. Igaz az is, hogy az épületek, lakások megóvásában ugyan kismértékben nőtt a lakók érdekeltsége, de ez még nem kielégítő, nem alakultak ki a karbantartásban a lakók öntevékenységének szervezeti és jogi formái.

A társadalmi érdekeket szem előtt tartva, a Minisztertanács 1985 decemberében úgy döntött, hogy a lakásellátás további javítása érdekében növelni kell a szociálpolitikai támogatások összegét, a kedvezményes kamatozású kölcsönök felső határát, bővíteni a munkáltatói támogatások és az ifjúsági takarékbetétekhez kötődő különkölcsönök felhasználásának lehetőségeit és nagyobb ösztönzést, támogatást kell adni a lakásépítésre vállalkozó szervezeteknek. E rendelet kapcsán 1986. január 1-től módosultak a lakásépítés és -vásárlás pénzügyi feltételei és egyes lakásügyi rendelkezések.

A LAKÁSELLÁTÁS JELENLEGI HELYZETE

A lakások száma 1986 elején megközelíti a 3 millió 900 ezret. A lakások 21 %-a Budapesten, 35 %-a városokban és 44 %-a községekben található.

■ A lakásállomány mennyisége lényegében azonos a háztartások számával. E globális lakás–háztartás egybevetésen alapuló egyensúly azonban mennyiségi lakáshiányt takar. A hiány egy része azzal függ össze, hogy az összes lakásból kb. 3 millió 700 ezer a lakott, 180 ezer azonban üresen áll. Az utóbbiak egy része külterületen vagy elnéptelenedő településen található. Emellett az önálló lakásra igényt tartó családok száma nagyobb, mint a háztartások száma, ugyanis 120 ezer háztartásban két vagy több család él együtt. E többcsaládos háztartások mintegy feléhez egy, illetve kétszobás lakás tartozik, s nyilván joggal feltételezhető, hogy e többgenerációs együttélés kényszerű jellegű.

Mindezekből adódik, hogy 1986 elején országosan összesen 230–240 ezer lakásra igényt tartó családdal, illetve egyedülállóval lehet számolni. A lakásnélküliek az összes családok és egyedülállók 6 %-át teszik ki, közülük mintegy 50 ezren albérletben laknak.

A lakáshiány területileg koncentrált, mert egyharmada Budapesten, egyharmada a többi városban, elsősorban a nagyobb ipari központokban jelentkezik. A *lakáshiány rétegek szerint is koncentrált.* Az összes hiány mintegy 35 %-át fiatal házasok, pályakezdők, 15–20 %-át egy-két gyermekes alacsony jövedelmű családok teszik, és mintegy 40 %-át olyan egyedülállók, akik elváltak.

A lakás nélküli családok száma és aránya különösen az elmúlt 15 évben – a jelentős mennyiségi lakásépítés eredményeként – erőteljesen mérséklődött. Ezt jelzi, hogy 1970-ben a családok 17 %-a, 1980-ban 11 %-a nem rendelkezett önálló lakással. 1980–1985 között a korábbinál kisebb mennyiségű lakásépítés ellenére is gyorsabb ütemben mérséklődött a lakáshiány, mert jelentősen csökkent a népesség városokba költözése, így a lakásépítés nagyobb hányada szolgálhatta a mennyiségi hiányok mérséklését.

A lakott lakásokból közel 60 ezer olyan, amely nem elégíti ki a lakhatás legminimálisabb követelményeit sem, mert egyhelyiséges, vagy ha konyhával is rendelkezik, a szoba és a konyha együttes

alapterülete nem haladja meg a 14 m^2-t. E lakások többségét a következő években megszüntetik, ami a mennyiségi hiányt fogja növelni.

A lakásállomány minőségi jellemzőit alapvetően meghatározza a lakások kor szerinti összetétele és a felújítások, korszerűsítések üteme. Az összes lakás több mint 60 %-a, 2,3 millió, 1950 után épült, és közel fele 25 évnél nem régebbi építésű, általában jól felszerelt, komfortos lakás. A régi építésű lakások felújítása és korszerűsítése különösen az elmúlt 10–15 évben volt számottevő, 1970-től mintegy 500–600 ezer állami és személyi tulajdonú lakást újítottak fel, illetve korszerűsítettek, komfortosítottak.

A lakások 32 %-a korszerű, központos vagy egyedi gáz, illetve villanyfűtéssel ellátott, közel 62 %-a összkomfortos vagy komfortos, és mindössze 38 %-a komfort nélküli vagy félkomfortos. A lakások minőségét, használhatóságát leginkább meghatározó komfortosság területi különbségei mérséklődtek. Jelenleg a községi lakások több mint 60 %-a fürdőszobával, illetve mosdófülkével ellátott. (1970-ben az összkomfortos és komfortos lakások aránya mindössze 25 % volt.) Legjelentősebb javulás a községi lakások komfortosságában következett be, mert 15 évvel ezelőtt a községi lakásoknak mindössze 17 %-ában volt fürdőszoba, vagy mosdóhelyiség.

(1970-ben a lakásoknak csak 92 %-a volt villannyal, 36 %-a vízvezetékkel, 51 %-a hálózati, illetve palackos gázzal, 27 %-a közcsatornával, 11 %-a házi emésztővel ellátva.)

A lakásellátás felszereltségi mutatóinak alakulása

(A KSH 1984. évi felmérése alapján)

(%)

	Villannyal	Vezetékes vízzel	Hálózati gázzal	Palackos gázzal	Vízöblítéses WC-vel	Köz-, vagy házi csatornával
	ellátott lakások aránya					
Budapest	99,7	97,9	71,9	9,9	87,3	99,0
Városok	99,1	86,7	41,9	44,4	78,1	88,7
Községek	98,2	60,2	1,2	84,8	45,1	62,2
ÖSSZESEN	**98,8**	**77,7**	**30,8**	**54,5**	**65,9**	**79,9**

A lakásellátás minőségi színvonalát a felszereltség mellett alapvetően meghatározza a lakásnagyság, ezen belül az alapterület és a szobaszám szerinti összetétel. Az országban összesen közel 8 millió a szobák állománya, így a 100 lakásra jutó szobák száma átlagosan 220. A lakásnagyság változását jellemzi, hogy a 100 szobára jutó népesség száma az 1970. évi 200-ról 135-re mérséklődött, és az egy főre jutó átlagos lakás-alapterület 16 m^2-ről 22 m^2-re nőtt. A lakások 20 %-a egyszobás és 31 %-a három és többszobás. A lakások szobaszám szerinti összetétele a fővárosban a legkedvezőtlenebb, mert a budapesti lakások 27 %-a egyszobás, és 29 %-a három és többszobás.

A lakások szobaszám szerinti megoszlása
(A KSH 1984. évi felmérése alapján)

(%)

	1	2	3 és több
	szobás lakások aránya		
Budapest	27,4	43,8	28,8
Városok	16,6	52,5	30,9
Községek	19,7	48,0	32,3
ÖSSZESEN	**20,2**	**48,7**	**31,1**

Jelenleg a lakások átlagos alapterülete 65 m^2. Ez területileg rendkívül differenciált.

A laksűrűség alakulása
(A KSH 1984. évi felmérése alapján)

	100 lakásra jutó		100 szobára jutó lakó	Egy	
	lakó	szoba		lakásra jutó alapterület	lakóra jutó alapterület
Budapest	261	209	125	52	22
Városok	293	223	131	63	22
Községek	297	222	134	71	24
ÖSSZESEN	**288**	**220**	**131**	**65**	**23**

■ A lakások használati értékét befolyásolja a *lakókörnyezet minősége és a lakással kapcsolatos szolgáltatások színvonala.* A lakókörnyezet minősége településtípusok szerint, illetve a településeken belül differenciált.

A városok régi építésű részein a kereskedelmi, az egészségügyi, az oktatási, kulturális létesítményekkel való ellátottság az átlagosnál kedvezőbb. E területeken a beépítettség jellege miatt azonban kevés a zöldterület, a sportolási, pihenési lehetőség. A főváros és néhány kisebb vidéki város belső városrészeiben lévő lakások műszaki állapota is kedvezőtlen.

Eltérő sajátosságok jellemzik a városok lakótelepeinek lakókörnyezetét. A lakótelepeken a szolgáltatások színvonala átlagos. Gondot elsősorban az ún. „kapcsolódó" létesítményeknek a lakásépítkezésektől időben elmaradó építése okoz.

A lakótelepeken a zöldterület, a sportolási lehetőségek, az egészséges életmód feltételei általában kedvezőbbek, de a lehetőségek kihasználása lassúbb az indokoltnál. Ennek elsődleges oka az, hogy jelenleg még nem alakultak ki a lakótelepeken élők mozgósítását, aktivizálását elősegítő szervezeti formák. A lakótelepeken az épületek fenntartási, kezelési színvonala kedvezőbb, mint a belső városrészeken, mert e tevékenységben jelentős szerepet vállalnak a szövetkezetek, a kisebb vállalatok.

A városok külső övezeteiben, valamint a nem városi településeken az egyedi jellegű beépítés, a lakások személyi tulajdona és a kerthasználat a jellemző. E területeken a szolgáltatások színvonala az átlagosnál kedvezőtlenebb, különösen a kistelepüléseken jelent gondot az alapfokú intézmények hiánya. A lakások fenntartásában, a környezet fejlesztésében nagyobb szerepe van a lakosság öntevékenységének, anyagi hozzájárulásának.

■ A lakásellátás színvonalának javulása különösen az elmúlt 15 évben gyorsult fel. Fokozatosan, a további lakáskorszerűsítések és az új építés eredményeként az 1990-es évek első felében általánosan jellemző lesz a korszerű, komfortos többszobás lakás. A társadalmi igények azonban e javulást meghaladó mértékben nőnek. Ezt jellemzi a 15–20 évvel ezelőtti, lakótelepi, összkomfortos, kétszobás „lakás-ideál" fokozatos leértékelődése. Ma már általános igény az osztottabb típusú, lazább beépítésű, korszerűbb lakókörnyezetű

lakás megszerzése. A nagyobb lakások iránti igények kielégítését korlátozza az, hogy jelenleg az egyedülállók 2/3-a kettő, illetve ennél többszobás lakásban él, ezen belül különösen éles ellentét, hogy mintegy 110 ezer egyedülálló három vagy többszobás lakást használ.

■ A lakásszükségletek kielégítésének lehetőségei a mérsékeltebb lakásépítés mellett sem csökkennek. A lakásrendszer működése hatékonyabbá válik, mivel a jövőben a lakásépítés összetétele jobban igazodik a folyamatosan változó tartalmú szükségletekhez, tovább erősödik a lakásgazdálkodás szerepe, nő a lakáscserék ösztönzöttsége.

A VII. ötéves tervidőszak végére – néhány nagyobb város kivételével – a lakásellátásban megközelíthető a mennyiségi egyensúly. Ezen belül az önálló lakással nem rendelkező fiatal házasok és a többgyermekes családok belátható időn belül lakáshoz juttathatók. A lakásellátás minőségi színvonalának javításában pedig folytatható az előző évek üteme, tovább csökkenthető az átlagos igényeknek nem megfelelő lakások száma és aránya. A lakásellátás színvonala összeségében megközelítheti a jogos igényeket.

A MAGYAR LAKÁSVISZONYOK NEMZETKÖZI ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN

A különböző társadalmi rendszerbe tartozó országok lakásgazdálkodási rendszere differenciált.

A szocialista országokban az 1960-as években általános volt az állam lakásépítési, -beruházási és -elosztási funkciójának nagy aránya. Az intézményes jellegű lakásjuttatás, különösen a városokban, központilag megjelölt elvek alapján termelési, szociális érdekeket segítve történt. A tőkés országok lakáselátási rendszeréhez képest a legtöbb különbség a lakások árujellegében, a piaci viszonyok érvényesülésében van.

Az elmúlt években ez a különbség fokozatosan mérséklődött; a szocialista országok lakáselátásában is fokozatosan — de természetesen differenciáltan — megjelentek a piaci hatások, egyes tőkés országokban pedig erősödött a szociális lakáshasználat.

A jelenlegi különbségek elsősorban:

- a lakásszükségletek mértékében;
- a lakásépítés ütemében;
- a lakásállomány minőségében;
- a szükséglet-kielégítés eltérő gyakorlatában, módozataiban

nyilvánulnak meg.

Magyarország a felsorolt országok középmezőnyébe tartozik. Az 1970-es években — a kiugróan magas lakásépítés időszakában — hazánkban éves átlagban az 1000 főre jutó lakásépítés 8,5 volt, ami az 5. helyet jelentette (csak Görögország, Finnország, Norvégia és Csehszlovákia építési mutatói voltak ennél kedvezőbbek).

A mennyiségi lakáselátást kifejező 1000 lakosra jutó lakások száma szerint az európai országok három csoportra oszthatók:

- az első csoportba sorolhatók azok az országok, ahol a mennyiségi lakáshiányt lényegében felszámolták. Itt az 1000 főre jutó lakások száma meghaladja a 400-at. (Ausztria, Belgium, Dánia, Franciaország, NSZK, Svájc, Svédország);
- a második csoportba tartozó országoknál a mennyiségi lakáshiány jelentősen mérséklődött, és megkezdődött a minőségi lakásigények kielégítése. Itt az 1000 főre jutó lakások száma 350—400

A lakásépítés üteme egyes országokban

(1000 lakosra jutó lakásépítés)

	1950		1970		1983	
	db	Sor-rend	db	Sor-rend	db	Sor-rend
Ausztria	6,7	3	6,1	16	5,1	19
Belgium	5,2	8	4,8	19	2,9[d]	22
Bulgária	..	..	5,4	18	7,8	6
Csehszlovákia	3,1	11	8,6	8	6,7	12
Dánia	4,8	9	10,3	4	4,3	20
Egyesült Királyság	4,3	10	6,6	14	3,8	21
Finnország	6,5	4	10,6	3	10,3	3
Franciaország	1,7	16	9,3	6	7,2[c]	9
Görögország	6,4	5	13,0	2	17,7[c]	1
Hollandia	5,4	6	9,1	7	8,0	5
Jugoszlávia	1,6[a]	17	6,3	15	6,1[d]	14
Lengyelország	2,7	13	6,0	17	5,3	17
Magyarország	**2,6**	**14**	**7,8**	**11**	**6,9**[e]	**11**
Német Demokratikus Köztársaság	1,9[b]	15	4,5	20	7,3	8
Német Szövetségi Köztársaság	7,5	1	7,8	11	5,6[d]	16
Norvégia	6,9	2	9,4	5	9,3[d]	4
Olaszország	1,6	17	7,0	13	2,9[c]	22
Románia	3,0[a]	12	8,0	10	7,2[d]	9
Spanyolország	1,9	15	9,1	7	6,2[d]	13
Svájc	5,3	7	10,6	3	7,0	10
Svédország	6,4	5	13,6	1	5,2	18
Szovjetunió	6,5[b]	4	9,3	6	7,5	7
Amerikai Egyesült Államok	..	..	7,2	12	5,9	15
Japán	..	..	..	..	11,5	2
Kanada	..	..	8,4	9	6,7	12

a) 1951.
b) 1953.
c) 1981.
d) 1982.
e) 1985-ben 6,8

között van. (NDK, Csehszlovákia, Magyarország és néhány közepesen fejlett tőkés ország);

- a harmadik csoportba tartoznak azok az országok, ahol még jelentős a mennyiségi lakáshiány (Bulgária, Olaszország, Írország, Lengyelország, Jugoszlávia). Itt a mutató 350 alatt van.

Az 1000 lakosra jutó lakásállomány egyes országokban

	1950	1970	1983
Ausztria	308[c]	362	412
Belgium	337[a]	355	400
Bulgária	229[e]	...	339
Csehszlovákia	293	298	359
Dánia	311[f]	371	430
Egyesült Királyság	281	346	388[k]
Finnország	248	317	385[h]
Franciaország	336[e]	320	448
Hollandia	232[g]	289	361
Jugoszlávia	210[d]	245	282[k]
Lengyelország	234	248	282
Magyarország	**270**[b]	**310**	**348**[l]
Német Demokratikus Köztársaság	...	355	...
Német Szövetségi Köztársaság	198	341	423[k]
Norvégia	271	336	374[h]
Olaszország	240[c]	319	...
Spanyolország	220	314	393[k]
Svájc	273	351	441
Svédország	332	394	441[k]
Amerikai Egyesült Államok	...	...	398[j]
Kanada	...	290	354

a) 1947
b) 1949
c) 1951.
d) 1953.
e) 1954.
f) 1955.
g) 1956.
h) 1980
j) 1981.
k) 1982
l) 1985 végén 363

Hazánk lakásellátásának minőségi jellemzői megfelelnek az európai országok átlagának; az ellátás a hozzánk hasonló fejlettségű országokénál jobb.

A lakásállomány jellemzői egyes országokban

	Év	Fürdőszobával vagy mosdófülkével ellátott lakások (%)	Lakásonkénti hasznos alapterület (m^2)
Ausztria	1983	100,0	
Belgium	1982	99,9	181
Bulgária	1983	89,5	64,1
Csehszlovákia	1983	98,0	72,6
Egyesült Királyság	1982	100,0	
Finnország	1982	..	84,0
Hollandia	1983	100,0	101[a]
Jugoszlávia	1982	87,6	72
Lengyelország	1983	93,7	67,3
Magyarország	**1984**	**99,6**	**73,2**
Német Demokratikus Köztársaság	1983	100,0	62,3
Német Szövetségi Köztársaság	1983	100,0	..
Norvégia	1982	99,9	99,5
Románia	1982	..	59,0
Svédország	1982	100,0	98,5

a) 1980.

A lakásfinanszírozás, a lakáspolitika néhány jellemzője

■ A szocialista és a tőkés országok mindegyikében jellemző az állami lakásépítés, melynek célja a szociális lakásigények kielégítése. A szocialista országok egy részében az állami bérlakások mellett értékesítésre kerülő lakásokat is építenek.

Az **állami lakásépítés** forrása állami, költségvetési eszköz, de a szocialista országokban vállalati eszközökből is épülnek állami lakások. Az állami lakásokhoz való hozzájárulást központi szabályozás írja elő.

A szocialista országokban kialakult gyakorlat a **szövetkezeti lakásépítés**, ami Lengyelországban, Csehszlovákiában és a Német Demokratikus Köztársaságban a legjelentősebb. A szövetkezetek, külön állami kedvezményekkel, általában az építést, de esetenként (elsősorban Magyarországon) a fenntartást, üzemeltetést is végzik.

A szövetkezeti lakások alacsony kamatozású, hosszú lejáratú hitelből épülnek.

A **személyi tulajdonú lakásépítés** – családi házak, többlakásos épületek – az országok többségében a korábbinál nagyobb hangsúlyt kapott. A szocialista országokban a családok közvetlen szükségleteit elégíti ki. A tőkés országokban a személyi tulajdonú lakások egy részét bérlet formájában, üzleti alapon hasznosítják.

A személyi tulajdonú lakásépítést – amennyiben saját szükségletet elégít ki – különféle módon, készpénzzel és hitellel támogatják a szocialista és a tőkés országokban egyaránt. A tőkés országokban jellemző támogatási forma a lakásépítési kiadásokkal összefüggő különböző adókedvezmények.

A lakások megoszlása tulajdon és használati jelleg szerint néhány országban, 1983-ban

	Személyi és szövetkezeti tulajdonú lakások	*ebből:* bérlakásként hasznosított	Állami tulajdonú bérlakások
	az összes lakás százalékban		
Szocialista országok			
Bulgária	79	2	21
Magyarország*	73	3	24
Csehszlovákia	64	–	36
Tőkés országok			
Ausztria	92	39	8
Belgium	95	33	5
Dánia	82	30	18
Finnország	92	31	8
Franciaország	86	38	14
Német Szövetségi Köztársaság	82	46	18
Hollandia	58	15	42
* Magyarországon 1985 ben	75	3	25

■ A **lakbérek** a szocialista országokban, ahol a bérlakások általában szociális lakáshasználatot is jelentenek, központilag szabályozottak. E körben a bérleti díj általában nem éri el a fenntartási rá-

fordításokat. A tőkés országokban a szociális lakások lakbére és a többi bérlakás bére között jelentős a különbség. A szociális lakások bére alacsony -- figyelembe veszi a bérlő szociális jövedelmi viszonyait —, a lakbéreket évenként állapítják meg. A többi bérlakás bérét a tulajdonos és a bérlő megállapodása határozza meg, lényegében állami beavatkozás nélkül.

A LAKÁSHOZ JUTÁS ÁLTALÁNOS LEHETŐSÉGEI ÉS FORMÁI MAGYARORSZÁGON

A lakáskörülményeiken változtatni kívánó családok többféle lakáshoz jutási forma között választhatnak. A legszélesebb a választási lehetőség a városokban. E településeken a lakáshoz jutásnak szinte minden formája megtalálható. A városi családoknak van a legnagyobb lehetőségük lakásigényüket szervezett módon kielégíteni, hiszen a tanácsok, az OTP vagy más szervezet által épített bér-, illetve személyi tulajdonú lakások mintegy 90 %-át a városokban osztják el. A szervezett lakáscsere és az élénkebb lakásforgalom is a városokban jellemző.

A községekben szűkebb a lakáshoz jutási lehetőség. E településeken elsősorban a saját erőből történő lakásépítkezések a meghatározók. A családi házak építésének vagy a csoportos formában megvalósuló saját lakásépítésnek a szervezett segítése ugyan kisebb, az építkezés feltételei azonban kedvezőbbek, mert könnyebben és olcsóbban lehet építési telekhez jutni, a saját munkavégzésnek nagyobbak a lehetőségei.

A lakásigények kielégítése több lépcsőben, s ezen belül is több formában történhet. A különféle lakáshoz jutási formák között a választás attól függ, hogy:

- milyenek a családok szociális, jövedelmi és vagyoni körülményei;
- milyen mértékű megtakarítással rendelkeznek;
- munkahelyüknél milyen a kölcsön vagy a támogatás megszerzésének lehetősége;
- milyen szervezett lakáshoz jutási lehetőségek vannak azokon a településeken, ahol építkezni vagy lakáshoz jutni szeretnének;
- ha saját kezdeményezéssel építkeznek, akkor milyen az építési telek megszerzésének, az építőanyag beszerzésének, az építőipari szakemberek alkalmazásának lehetősége.

A lakáshoz jutás rendszerében a lehetőségek és ezekkel összefüggésben a támogatások eltérőek az első lakáshoz jutásnál, illetve a további lakásigény kielégítésénél. Eltérőek a lakáshoz jutási lehetőségek attól függően is, hogy új vagy régi lakást igényelnek, vásárolnak vagy építenek, illetve hogy igényüket a tanács, az OTP, a munkáltató elégíti ki vagy az saját kezdeményezéssel történik. Általános

jellemző, hogy a tanácsok döntési lehetősége és felelőssége a lakáshoz jutási formák kialakításában, a helyi támogatások odaítélésében és a telekkialakításban egyaránt jelentősen bővült.

Új lakás kiutalása, építése, vásárlása

Az új lakás megszerzése történhet tanácsi lakáskiutalással vagy vevőkijelöléssel, munkáltatói segítséggel, OTP-lakásértékesítéssel, szövetkezeti vagy egyéni szervezésű lakásépítéssel.

- A tanácsi lakáshoz juttatás formái:
- szociális tanácsi bérlakás-kiutalás első lakásként, végleges jelleggel, alacsonyabb jövedelmű vagy többgyermekes családoknak;
- tanácsi bérlakás-kiutalás fiatal házaspároknak elsősorban átmeneti jelleggel (szobabérlői lakásrész, garzonházi lakás vagy egyéb otthon jellegű, szerényebb felszereltségű lakás),
- tanácsi bérlakás-kiutalás minőségi cserét igénylőknek;
- tanácsi bérlakás-kiutalás nem szociális jelleggel;
- tanácsi vevőkijelölés a tanács saját vagy az OTP beruházásában, illetőleg más építtetővel kötött megállapodás alapján épült társasházi lakásvásárláshoz, helyi támogatással vagy anélkül.

E lakásokat a családok a tanácshoz benyújtott igénylésük alapján igényjogosultságuk elbírálását követően, a helyi tanácsrendeletekben meghatározott kiutalási és sorolási szempontok alapján kaphatják meg. A lakáshoz jutás feltételeit, a támogatásokat a központi jogszabályok és a helyi tanácsrendeletek határozzák meg.

- A munkáltatói lakáshoz juttatás formái:
- munkáltatói kijelölés bérlakás-juttatásra;
- munkáltatói vevőkijelölés tanácsi elosztású, OTP vagy más szervezet által épített társasházi lakás megvásárlására;
- munkáltatói vevőkijelölés szövetkezeti szervezésben épült társasházi lakás megvásárlására;
- munkáltatói kezdeményezésű lakásépítés, melynek megvalósítása szövetkezeti formában is történhet;
- munkáltatói bérlőkijelölés szolgálati vagy vállalati bérlakásra.

E lakások többségét a vállalatok, szövetkezetek vagy intézmények a tanácstól bérlő- vagy vevőkiválasztási jog útján kapják meg, amiért

lakásépítési alapjukból térítést fizetnek a tanácsoknak. A térítés összegét a tanácsrendeletek határozzák meg. A lakások elosztását a munkáltatók által létrehozott bizottságok végzik, az elosztás szempontjait, a hozzájutás feltételeit a munkáltatók határozzák meg. A munkáltatói lakáselosztás egyaránt szolgálja a termelési vagy társadalmi érdekeket, illetve a dolgozók szociális körülményeinek javítását. A munkáltatói lakáshoz juttatás speciális formája a bányászlakás-építés. Erre a jogszabályok külön kedvezményeket is előírnak.

■ Az OTP által történő lakásértékesítés formái:

● a társasházi lakásértékesítés: az OTP beruházásában épült társasházi lakások egy kisebb részét, általában 10—20 %-át az OTP szabadon értékesíti, e lakásokhoz ún. versenytárgyalás útján lehet hozzájutni. A hozzájutás anyagi feltételei kedvezőtlenebbek, mint a tanácsi vevőkijelölésű hasonló lakásoknál;

● személyi tulajdonú garzonlakások értékesítése fiatal házaspároknak, melynek hozzájutási feltételeit az OTP határozza meg és hozza nyilvánosságra.

■ Az építőipari szervezetek vállalkozásában épülő lakások értékesítési formái:

● az építőipari vállalatok saját eszközeikből 1986 elejétől már kedvezményes hitel felhasználásával is építhetnek értékesítés céljára személyi tulajdonú lakásokat. Az értékesítési árat, a hozzájutás módját, az elosztás szempontjait a vállalatok határozzák meg. A vásárlók az általános pénzügyi feltételekkel vehetik meg a lakásokat (szociálpolitikai kedvezmény, kedvezményes kölcsön, bankkölcsön).

■ A saját kezdeményezésű lakásépítés formái:

● egyéni szervezésű, személyi tulajdonú lakásépítés, amely lehet egy- vagy többlakásos épület. E formában a szervezést általában az építtetők végzik, és a kivitelezővel történt megállapodástól függően az anyagbeszerzést, egyes építési munkákat is ők végezhetik. E lakásépítési forma, ha több család épít együtt többlakásos épületet vagy épületeket, kisebb közösségi (társasház) vagy lakásszövetkezeti szervezésben is megvalósulhat.

■ Tetőtér-beépítéssel, illetve emeletráépítéssel szerezhető lakások:

● állami tulajdonú lakóépületeknél az építést, elosztást általában a tanácsok, illetve az ingatlankezelők végzik, s a hozzájutás feltéte-

leit is ők határozzák meg. A szervezési és építési, ezzel együtt az elosztási feladatokat a munkáltatók is elláthatják.
Azokban az állami tulajdonú házakban, ahol a ráépítés vagy a beépítés lehetősége két lakásig terjed, illetve a személyi tulajdonú épületeken történő ráépítéseket, tetőtér-beépítéseket a családok maguk is elvégezhetik. Ehhez az ingatlankezelő szervezetektől segítséget kapnak. Az állami tulajdonú házakra történő ráépítések vagy beépítések általában az épületek felújításával együtt történnek, de lehetőség van a felújítás nélküli ráépítésre is;

- a személyi tulajdonú épületeknél a ráépítéshez, beépítéshez kedvezményes hitelt lehet igénybe venni, ha a bővítés új lakást eredményez. A támogatás és a hitelfeltételek megegyeznek a lakásépítés feltételeivel.

Régebbi építésű lakáshoz jutás

A régi lakások megvásárlására többféle lehetőség nyílik:

- az OTP értékesít megüresedett személyi tulajdonú lakásokat. Ezek lehetnek társasházi lakások és családi házak. Az értékesítés feltételei: az értékesítendő lakásokat az OTP meghirdeti, és ha szabad értékesítésben történik e lakások eladása, több jelentkező esetén a vevőket versenyezteti. Az OTP-től történő lakásvásárláshoz kedvezményes kamatozású hitel, bankkölcsön vehető igénybe, és a vásárlók szociálpolitikai kedvezményeket is kapnak;
- személyi tulajdonú lakásokat lehet vásárolni az ingatlanközvetítő szervezetektől is. Az ingatlanközvetítők értékesítés céljára bizományba is vásárolhatnak lakásokat. A lakások értékesítésének megszervezését az ingatlanközvetítő szervezetek végzik. Kis számban bérlakásokat is „értékesítenek". E lakásokat a tanácsok jelölik ki, és nem szociális alapon utalják ki. Az ingatlanközvetítő szervezetek ezeket a lakásokat meghirdetik, és a jelentkezések alapján adják oda a családoknak. A fizetési feltételek kedvezőtlenebbek, mint a szociális bérlakás-juttatásnál, mert e lakások bérlői többszörös használatbavételi díjat és magasabb lakbért fizetnek. Ha a meghirdetett lakásra több jelentkező van, akkor az ingatlanközvetítők a magasabb összeget igérő jelentkezőknek utalják ki a bérlakást. A tanács

e lakások elosztásához sorolási szempontokat is előír, és megjelöli a hozzájutás feltételeit;

- a régi személyi tulajdonú lakások nagyobb részét magánforgalomban lehet megvásárolni. E lakásokat hirdetés vagy ingatlanközvetítő és lakáscseréket lebonyolító szolgáltató szervezetek útján ajánlják fel. A vásárlás feltételeit az eladó és a vevő megállapodása határozza meg. Régi lakások megvásárlásához a bankkölcsön, 1986-tól munkáltatói támogatás, valamint az ifjúsági takarékbetéthez kötődő külön köcsön is igénybe vehető. A vásárlás illetékköteles.

Lakáscsere

A lakáscserék nagyobb részét a magánforgalomban bonyolítják le. A tanács, az OTP, illetve az ingatlanközvetítő szervezetek útján történő lakáscserék lehetőségei a következők:

- tanácsokhoz benyújtott igénylés alapján minőségi lakáscsere. Ez lehet bér- vagy személyi tulajdonú lakás cseréje egyaránt;
- az OTP által bonyolított szervezett csere, mely a személyi tulajdonú lakások teljes körének visszavásárlására, illetve értékesítésére kiterjedhet (társasház, családi ház);
- az ingatlanközvetítő vállalaton keresztül bér-, illetve személyi tulajdonú lakás cseréje.

A LAKÁSHOZ JUTÁS TÁMOGATÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

A központi szervek és a tanácsok 1982-ben átfogóan korszerűsítették a lakásügyi jogszabályokat, tanácsrendeleteket, melyeket folyamatosan tovább fejlesztenek.

Az igényjogosultság

A tanácsok az igényjogosultságot a lakáshoz juttatás különféle formái alapján differenciáltan határozzák meg. Az igényjogosultság megléte feltétele a lakásigénylés benyújtásának.
Az igényjogosultság általános kritériuma szerint igényjogosult az a család vagy nagykorú személy, amelynek, akinek:

- nincs önálló lakása vagy más lakásában családtagként, albérlőként, ágybérlőként lakik;
- van lakása, de az meghaladja vagy nem éri el lakásigényének mértékét;
- meglévő lakása életkörülményei megváltozása következtében (munkahelyváltozás stb.), műszaki vagy egészségügyi okokból vagy a lakás minősége (komfortfokozata) miatt igényeinek nem felel meg.

E családok a tanácsok által előírt jövedelmi, vagyoni és szociális szempontok alapján különböző formákban (tanácsi szociális bérlakás, nem szociális jellegű bérlakás, társasházi lakás) tanácsi lakásra jogosultak.

A lakásigény mértéke

A jogszabály szerint a lakásigény mértéke az együtt lakó személyek számától függően a következő:

– 1–2 személynek 1–2 lakószoba,
– 3 személynek 1,5–2,5 lakószoba,
– 4 személynek 2–3 lakószoba,
– 5 személynek 2,5–3,5 lakószoba,
– 6 személynek 3–4 lakószoba,
– 7 személynek 3,5–4,5 lakószoba,
– 8 személynek 4–5 lakószoba,

– 8-nál több személynek 4,5 vagy ennél nagyobb, a család nagyságától függően külön meghatározott számú lakószoba.

E mértéket tanácsi bérlakás kiutalásánál kötelező alkalmazni, de a tanácsok többsége a társasházi lakások vevőkijelölésénél is figyelembe veszi. (A lakásigény mértéke a személyek számától függően félszobával változhat.)

■ A lakásigénylési letét

A tanácsok nagyobb része a lakásigénylés benyújtását, illetve a lakásigények megújítását igénylési letéthez kötötte. Ennek mértékét a tanácsok helyi rendeleteikben differenciáltan – általában 3–6 ezer Ft között – állapították meg. A differenciálás alapja az igényelt lakás típusa, szobaszáma, minősége és az igénylő család szociális körülményei.

Az igénylési letét célja a lakásigények pontos ismerete és az előtakarékosság. Ezt az összeget a lakásigénylés benyújtása vagy megújítása időpontjában külön számlára kell befizetni, melyre az OTP – a letét időtartamától függően – kamatot számol el.

■ A lakás-használatbavételi díj

Állami bérlakások kiutalásakor lakás-használatbavételi díjat (új lakásnál ezzel azonos összegű lakásépítési hozzájárulást) kell fizetni.

A használatbavételi díj településtípusok, komfortfokozat és lakásnagyság szerint differenciált.

Annak érdekében, hogy a lakás-használatbavételi díja jobban kifejezze a lakások tényleges használati értékét, a lakás alapterülete alapján a díj módosítható (csökkenthető vagy növelhető).

A használatbavételi díj a településen belüli fekvés alapján is differenciálható.

A használatbavételi díj csökkenthető, ha a lakás alagsorban van, három- vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén van vagy valamennyi lakószobájának ablaka udvarra néz, közforgalmú vasútvonal vagy autópálya közvetlen közelében fekszik, felvonó nélküli lakóépület negyedik vagy ennél magasabb emeletén van. A csökkentés mértéke maximum 20 %.

A lakás-használatbavételi díj mértéke

A lakások szobaszáma	Alapterülete (m^2)	A díj mértéke településformánként (ezer Ft)		
		főváros és megyei városok	városok és kiemelt települések	egyéb községek
		Összkomfortos lakásoknál		
1 szobás	35	36	30	24
1,5 szobás	44	46	39	32
2 szobás	53	56	48	40
2,5 szobás	62	66	57	48
3 szobás	70	76	66	56
		Komfortos lakásoknál		
1 szobás	35	28	24	20
1,5 szobás	44	36	31	26
2 szobás	53	44	38	32
2,5 szobás	62	52	45	38
3 szobás	70	60	52	42
		Félkomfortos lakásoknál		
1 szobás	35	14	12	10
1,5 szobás	44	18	15,5	13
2 szobás	53	22	19	16
2,5 szobás	62	26	22,5	19
3 szobás	70	30	26	22
		Komfort nélküli lakásoknál		
1 szobás	35	11	9	7
1,5 szobás	44	13,5	11,5	9,5
2 szobás	53	16	14	12
2,5 szobás	62	18,5	16,5	14,5
3 szobás	70	21	19	17

Ha a lakás műszaki állapota különösen rossz (aládúcolt, nedves), a használatbavételi díj legfeljebb 50 %-kal mérsékelhető.

Az összes mérséklés azonban — beleértve az övezettel összefüggő csökkentést — együttesen nem haladhatja meg a 75 %-ot.

A lakás-használatbavételi díjat mérsékli a szociálpolitikai kedvezmény. A kedvezmény mértéke egy (vagy az első) gyermek után 20 %, további gyermekek után gyermekenként 25 %, más eltartott családtag után 20 %.

A tanács a lakás-használatbavételi díjának megfizetésére részletfizetési kedvezményt, esetleg halasztást adhat.
Megüresedett komfort nélküli vagy félkomfortos bérlakás kiutalásánál a tanács a használatbavételi díj megfizetését teljes egészében elengedheti. Ezt a helyi tanácsrendeletek szabályozzák. A három- és ennél többgyermekes családoknál az új vagy megüresedő komfortos és összkomfortos lakásnál is elengedhető a használatbavételi díj.
A lakás-használatbavételi díjat a tanács elengedheti, illetve többszörös összegben állapíthatja meg. A különböző mértékű fizetési kötelezettségekhez tartozó feltételek az alábbiak:

- nem kell lakás-használatbavételi díjat fizetni, ha:
  - a lakást a bérlő létesítette,
  - a lakást az állampolgárok egymás között vagy az ingatlanközvetítő útján cserélik el,
  - a tanács kisajátított ingatlanban lakó tulajdonos részére utalja ki a lakást, és az a tulajdonos által használt lakásnál nem nagyobb, illetve nem magasabb komfortfokozatú,
  - a tanács a bérlakást határozott időre vagy valamilyen feltétel bekövetkezéséig utalja ki (pl. átmenti elhelyezésre),
  - a tanács rossz állapotban lévő bérlakást utal ki, melynek helyreállítását a bérlő vállalja, és annak költségei meghaladják a lakás-használatbavételi díját,
  - a bérlakásra bérlőkiválasztási jog alapján közületi szerv jelöli ki a bérlőt,
  - a lakásbérleti jogviszonyt (a bérlő halála, lemondása esetén) olyan személy folytatja, aki:
    - tanácsi bérlakásra jogosult és egy évnél hosszabb idő óta lakik a bérlővel együtt vagy
    - tanácsi bérlakásra ugyan nem jogosult, de öt évnél hosszabb idő óta lakik a bérlővel.
- egyszeres összegű lakás-használatbavételi díjat kell fizetni, ha:
  - a bérlő lakásigénylés útján vagy a tanács központi keretéből jut a lakáshoz, és arra a tanácsrendelet szerint vagyoni-jövedelmi viszonyai alapján is jogosult,
  - a lakásbérleti jogviszonyt (a bérlő halála, lemondása esetén) olyan személy folytatja, aki tanácsi bérlakásra jogosult, de nem – vagy egy évnél rövidebb idő óta – lakott a bérlővel együtt,
  - a tanács a bérlakásrészt a lakásban lakó társbérlő részére utalja ki, vagy a társbérlet megszüntetése érdekében részére cserelakást ad,
  - a kiürítendő lakásban lakó bérlő vagy a kisajátított ingatlanban lakó volt tulajdonos, illetve haszonélvező a tanácsi bérlakásra való jogosultságától függetlenül magasabb komfortfokozatú vagy nagyobb alapterületű, de azonos szobaszámú lakást kap;

- kétszeres összegű lakás-használatbavételi díjat kell fizetni, ha:
– a lakásbérleti jogviszonyt (a bérlő halála, lemondása esetén) olyan személy folytatja, aki tanácsi bérlakásra nem jogosult és egy évnél hosszabb, de öt évnél rövidebb idő óta lakik a bérlővel együtt,
– a tanács a bérlakást olyan jóhiszemű jogcím nélküli lakónak utalja ki, aki tanácsi bérlakásra jogosult;
- háromszoros összegű lakás-használatbavételi díjat kell fizetni, ha:
– a tanácsi bérlakásra nem jogosult tanácsi bérlakás bérlőjének – a tanácsrendeletben meghatározott feltételek esetében – minőségi cseréként nagyobb szobaszámú tanácsi bérlakást utal ki (ide tartozik a szanálás, a kisajátítás is),
– a központi feladatok megoldására szolgáló keretéből a tanács olyan személy részére utal ki tanácsi bérlakást, aki arra egyébként nem jogosult,
– a lakásbérleti jogviszonyt (a bérlő halála, lemondása esetén) olyan személy folytatja, aki egyébként tanácsi bérlakásra nem jogosult, és nem – vagy egy évnél rövidebb ideig – lakott a bérlővel együtt,
– a tanács a bérlakást olyan jóhiszemű jogcím nélküli lakónak utalja ki, aki tanácsi bérlakásra nem jogosult;
- háromszoros–ötszörös összegű lakás-használatbavételi díjat kell fizetni, ha:
– a bérlő nem szociális bérlakást kap,
– személyi tulajdonú lakását az ingatlankózvetítő szervezetnél értékesítette bérlakásjuttatás ellenében,
– a tanács nyugdíjas házban lévő lakást olyan személy részére utal ki, aki nem tud lakást leadni.

A nagyobb lakások tanácsnak történő visszaadásának ösztönzése érdekében 1986-tól módosult a „leadott bérlakások" után kifizethető térítési díj. Ha a bérlő előző lakását beköltözhető állapotban a tanács rendelkezésére bocsátja és kisebb bérlakást kér, vagy nem kér bérlakást, a leadott lakás használatbavételi díjának többszörösét kaphatja meg.

Annak feltételeit, hogy a tanács hányszoros összegű lakás-használatbavételi díjat fizet a bérlőnek a lakásért, a helyi tanácsok önállóan, tanácsrendeletükben állapítják meg.

Általános szabály, hogy a tanács nem fizet lakás-használatbavételi díjat a bérlőnek, ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya lemondás nélkül szűnt meg (bírói ítélet, elhagyott lakás igénybevétele) Továbbá egyszeres összegű lakás-használatbavételi díj jár, ha:

– a bérlőnek jelenlegi tanácsi bérlakása helyett másik, azonos szobaszámú, illetve alacsonyabb komfortfokozatú tanácsi bérlakást utal ki,

– a bérlő lakásbérleti jogviszonyról a lakásügyi hatóság javára lemond és vállalati bér- vagy szolgálati lakást kap,
– más helységben tanácsi bérlakást kap,
– ugyanabban a helységben tanácsi bérlakás kialakítására (emeletráépítés, tetőtér-beépítés, műszaki megosztás) kap lehetőséget.

A többi esetben a központi szabályozás csak arra terjed ki, hogy a leadott lakásoknál legalább egyszeres összegű használatbavételi díjat kell a bérlőnek fizetni. Magasabb térítést a lakás minősége, nagysága alapján a tanács határozza meg. A korábbi központilag rögzített ötszörös mértékű használatbavételi díjnál nagyobb összegű térítést is adhat, ha a leadott lakás minősége vagy a helyi lakásgazdálkodási érdekek indokolják.

■ Állami tulajdonban lévő házak értékesítése

A tanácsi házkezelési szervek kezelésében lévő házak közül a tanács jelöli ki az értékesítésre, eladásra kerülő házakat. Ennek azonban az a feltétele, hogy a lakások bérlőinek legalább kétharmada egyetértsen az eladással. Lehetőség van arra is, hogy a bentlakó bérlők is kezdeményezzék a lakások megvételét, ha az épületben lévő lakások legalább 75 %-ának bérlői kérik az értékesítést. A tanács ezt a kérést csak rendkívül indokolt esetben tagadhatja meg.

Az értékesítés helyi feltételeit a tanácsok állapítják meg. Az értékesítésre kerülő lakások megvásárlására elsősorban a bentlakó bérlők jogosultak (a bérlők, a bérlőtársak, a társbérlők, a bérlők gyermekei, a bérlők élettársai). Ha a bérlők, illetve bentlakók nem akarják megvásárolni a lakást, akkor azt bármely arra jogosult más személy is megveheti. Azoknak a bérlőknek, akik nem élnek a vásárlási lehetőséggel, a tanács megfelelő cserelakást ajánlhat fel. Ha azt nem fogadja el a bérlő, akkor a lakást lakottan is értékesíteni kell, a nyugdíjasoknál az értékesítést azonban felfüggesztik.

A vásárlás feltételei a következők:

- ha a bentlakó vásárolja meg a lakást, akkor a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének többlakásos háznál 30 %-a, egylakásosnál 50 %-a, nem lakás céljára szolgáló ingatlannál pedig 60 %-a;
- ha a lakást vagy ingatlant kívülálló vásárolja meg beköltözhető állapotban, a vételár a helyi forgalmi érték teljes összege;

- ha a lakást vagy ingatlant kívülálló lakottan vásárolja meg, a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének többlakásos háznál 40 %-a, egylakásosnál 60 %-a, nem lakás céljára szolgáló épületnél vagy helyiségnél pedig 70 %-a.

A tanács a fenti árakat 10 %-kal csökkentheti vagy növelheti.

A lakást vagy ingatlant egy összegben, illetve részletfizetéssel is meg lehet vásárolni. Ha egy összegben vásárolják meg, a vevő árengedményt kap. Részletfizetés esetén a vételár 10 %-át a szerződés megkötésekor kell fizetni. A további összeget, ha a bentlakó vásárolja meg a lakást, 1986-tól 25—35 éves időtartamra évi 3 %-os kamat mellett lehet megfizetni. Huszonöt éves törlesztésnél rövidebb visszafizetési idő csak akkor állapítható meg, ha a havi törlesztő részlet nem érné el a korábbi lakbér felét. Kívülálló vásárlónál a fentmaradó összegre 3 %-os kamat mellett rövidebb lejáratú törlesztési idő állapítható meg, a törlesztési idő azonban nem haladhatja meg a tizenöt évet.

Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés

Tetőtér-beépítést, illetve emelet-ráépítést tanácsi kezelésben lévő épületen végezhet a tanács, a munkáltató vagy magánszemély.

Ha a ráépítést a tanács végzi, ennek forrásai a lakóházjavításra előirányzott összeg, illetve a tanács fejlesztési alapja. A lakást ebben az esetben a tanács utalja ki, illetve jelöli ki a bérlőt, akinek lakáshasználatbavételi díjat kell fizetnie.

Ha a ráépítést vagy tetőtér-beépítést a munkáltató végzi, akkor az építkezés anyagi forrása a kijelölt bérlő előtörlesztése, a bérlőt megillető szociálpolitikai kedvezmény és a bérlőnek nyújtható építési kölcsön. Ezenfelül a bérlők kölcsönt is kaphatnak, továbbá az építési költséghez felhasználható a munkáltató lakásépítési alapja is.

Ha a ráépítést magánszemély végzi vagy végezteti a források ugyanazok, mint a munkáltató által végzett ráépítés esetében, azzal az eltéréssel, hogy ha nincs munkáltatói támogatás, ennek összegét saját eszközeikből kell fedezniük.

Az építési kölcsön kedvezményes, mert 3 %-os kamattal és legfeljebb 25 évre nyújtható, felső határa családlétszám szerint differenciált.

Az építési kölcsön nagysága tetőtér-beépítés vagy emelet-ráépítés esetén

Család létszáma	Kölcsön felső határa (Ft)
1–2 fő	160 000
3–4 fő	220 000
5–6 fő	280 000
7 és több fő	340 000

A kölcsön nem haladhatja meg a költség 60 %-át. A ráépítéshez bankkölcsön is igénybe vehető.
Abban az esetben, ha a ráépítést személyi tulajdonú lakóépületnél végzik és önálló lakást eredményez, az általános lakásépítési támogatási feltételek érvényesek.

■ A kedvezményes lakásépítési, -vásárlási kölcsönök

A kedvezményes építési kölcsönök – melyeket a személyi tulajdonú lakások építéséhez, illetve vásárlásához lehet igénybe venni – törlesztési ideje egységesen harmincöt év, kamata pedig évi 3 %.
A kedvezményes kölcsön többszintes lakás építésénél a telekárat is tartalmazó építési költség összegének legfeljebb 70 %-a lehet.
Az építési kölcsönök mértéke az építtető, illetve a vásárló családok létszáma alapján differenciált. Az építési kölcsönök felső határát a minisztertanács évente külön, összegszerűen is meghatározza.
A kedvezményes kölcsön mértékének megállapításánál a lakásépítővel vagy -vásárlóval együtt költöző családtagok (házastárs, élet-

Az építési kölcsön nagysága személyi tulajdonú lakásépítés vagy -vásárlás esetén

A család létszáma	Többszintes épület	Hagyományos családi ház
	ezer Ft/lakás	
1–2 fő	320	260
3–4 fő	380	320
5–6 fő	440	380
7 és több fő	500	440

társ, gyermek, unoka, szülő, nagyszülő és testvér) vehetők figyelembe. A fiatal házaspároknál a családi létszámba a vállalt két gyermeket is be kell számítani.
A kedvezményes kölcsön törlesztésére az OTP — igény esetén — kedvezményt nyújthat. A kedvezmény formái:

- a részletek első ötéves megfizetéséhez a fiatal házasok törlesztési kedvezményt kapnak. A gyesen lévők és a sorkatonai szolgálatot teljesítők a gyes, illetve a katonai szolgálat időtartamára haladékot kérhetnek;
- a visszafizetés módját az OTP egyenletes törlesztéssel, folyamatosan növekvő (progresszív), illetőleg folyamatosan csökkentő (degresszív) visszafizetéssel is megállapíthatja.

1986-tól a havi törlesztés minimális mértéke a lakásba együtt költözők keresetének, jövedelmének 10 %-a.

Az ifjúsági különkölcsönök

1986-tól változtak az ifjúsági takarékbetéthez tartozó különkölcsönök szabályai. Legalább ötéves ifjúsági takarékbetétben elhelyezett, kamattal és prémiummal növelt összegnek megfelelő mértékű különkölcsön vehető igénybe lakásépítés, lakásvásárlás (magánforgalomban történő lakásvásárlás is) és lakásfelújítás, korszerűsítés esetén.
A különkölcsön felső határa a korábbi 120 ezer Ft-ról 150 ezer Ft-ra nőtt (ötéves takarékosság esetén). Hatéves takarékosságnál a felső határ 180 ezer Ft, hétévesnél pedig 210 ezer Ft. A törlesztési idő legfeljebb 20 év, a kamat 3 %.

A bankkölcsönök

A kedvezményes kamatozású kölcsön mellett kérelemre lakásépítéshez, -vásárláshoz és felújításhoz ún. bankkölcsön is nyújtható. A kölcsön törlesztési ideje legfeljebb tizenöt év, s kamata az igényelt összeg szerint differenciált:

A bankkölcsön alakulása

Kölcsön összege (Ft)	Évi kamat (%)
100 000 alatt	8
100 000–200 000	10
200 000–300 000	12
300 000 felett	13

Bankkölcsönt kérhetnek azok a családok, amelyek társadalmilag elismerhető lakásigényüknél nagyobb vagy költségesebb lakást építenek és e lakások többletköltségeit saját eszközeikből nem tudják vállalni. Bankkölcsön nyújtható a tizenhatodik életévet betöltött gyermekek számára történő lakásépítéshez, illetve -vásárláshoz is.
1986-tól új rendelkezés, hogy a bankkölcsön és a kedvezményes kölcsön együttes összege az építési költség 85 %-áig terjedhet.
Az előtörlesztés megfizetéséhez bankjellegű kölcsönt kaphatnak a fiatal házaspárok és a három vagy több gyermeket eltartó családok is. E kiegészítő kölcsön az előtörlesztés legfeljebb 50 %-áig, maximum 70 ezer Ft-ig terjedhet. A kölcsön ötéves időtartamra, évi 8 %-os kamattal nyújtható.
A kölcsön megítélésénél az OTP mérlegeli az igénylő család jövedelmét. Az összes kölcsön havi törlesztése nem haladhatja meg a havi jövedelem 30 %-át.

- Áthidaló bankkölcsönök és egyéb bankkölcsönök

1986-tól új kölcsönformát vezettek be az olyan családok részére, amelyek lakásuk eladásából származó pénzalapból szándékoznak új lakást építeni, de az építés megkezdésekor ez még nem áll rendelkezésükre. Ilyen esetben áthidaló bankkölcsön nyújtható legfeljebb 3 évre, egy éven belüli visszafizetésnél 8 %, két éven belüli visszafizetésnél pedig 12 %-os kamattal.
Állami tulajdonú telkek lakásépítési célú tartós használatba vételéhez szintén igénybe vehető bankkölcsön. Ennek visszafizetési ideje legfeljebb 15 év, kamata 100 ezer Ft-ig 6 %, 200 ezer Ft-ig évi 8 %, 300 ezer Ft-ig évi 11 %, e felett évi 13 % a teljes összeg után.

■ A szociálpolitikai támogatások

Személyi tulajdonú lakás építéséhez, illetve vásárlásához nyújtható szociálpolitikai kedvezmény gyermekek és eltartottak után jár.

Szociálpolitikai támogatás

	Támogatás összege gyermekek után (Ft)
1 gyermekes családnál	40 000
2 gyermekes családnál	105 000
3 gyermekes családnál	230 000

4 és többgyermekeseknél a 3 gyermekesek támogatását minden további gyermek után 40 ezer Ft-tal kell növelni. Az eltartottak után járó támogatás összege eltartottanként 30 ezer Ft.

A szociálpolitikai kedvezmény a 35. életévét be nem töltött fiatal házaspároknál két gyermekig megelőlegezhető. A vállalás határideje az első gyermeknél három, a második gyermeknél hat év. A vállalás teljesítésekor az OTP a megelőlegezett kedvezményt vissza nem térítendő állami támogatásként könyveli el. Ha a vállalt gyermekek időben nem születnek meg, akkor a megelőlegezett kedvezményt a bankkölcsön feltételei szerint kell visszafizetni. Különösen indokolt esetben (pl. házastárs halála miatt) a vállalt kedvezmény 3 %-os kölcsönre is átváltható.

A szociálpolitikai kedvezmény szempontjából gyermeknek tekinthető az a személy, aki:

- tizenhatodik életévét még nem töltötte be vagy huszonöt évnél fiatalabb, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul;
- tizenhat évnél idősebb, de munkaképességét legalább kétharmad részben elvesztette.

Eltartottnak minősül az építtető, vásárló házastársa, ha önálló keresettel nem rendelkezik és legalább két családi pótlékra jogosult gyermeket gondoz, vagy munkaképességét kétharmad részben elvesztette, vagy betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt. Eltartott továbbá az építtetőnek vagy házastársának szülője, nagyszülője, testvére is, ha betöltötte az öregségi nyugdíjkorhatárt, vagy munkaképességét legalább kétharmad részben elvesztette, és jövedelme nem haladja meg a jogszabályban előírt minimális szintet.

A gyermekek és eltartottak közül csak azokat lehet a szociálpolitikai kedvezménynél figyelembe venni, akik az építtetővel vagy vásárlóval együtt költöznek az új lakásba.
1986-tól új rendelkezés, hogy az a család, amely már igénybe vett szociálpolitikai támogatást, de újabb lakásépítésre vagy vásárlásra (nem a magánforgalomban) vállalkozik, megkapja azt a különbözetet, amellyel a támogatás összege időközben emelkedett (pl. egy 3 gyermekes család 1982-ben 90 ezer Ft-os támogatást kapott, új lakás építésnél további 140 ezer Ft-ot kap).

- A munkáltatói támogatások

Módosul a munkáltatói lakásépítési alap felhasználásának rendszere 1986-tól. Minden munkáltató az általa kijelölt dolgozóknak lakásépítéshez, vásárláshoz, magánforgalmi vásárláshoz és cseréhez, valamint felújításhoz és bővítéshez kamatmentes kölcsönt és vissza nem térítendő támogatást egyaránt nyújthat.
A munkáltatói kölcsön kamatmentes, melyet az OTP kezel. A kölcsön időtartama általában megegyezik az OTP által nyújtott kedvezményes kölcsönök időtartamával, de a visszafizetési idő, megállapodás alapján, lehet ennél rövidebb is.
A munkáltatói kölcsön az előtörlesztést csökkenti. Ez csak olyan mértékig vehető az előtörlesztésnél figyelembe, hogy a dolgozó a lakásépítéshez, -vásárláshoz minimálisan előírt arányú készpénzt, előtakarékosságot vállaljon.

- A felújítási, korszerűsítési kölcsönök

Az OTP kölcsönt nyújthat lakóházak vagy lakások tatarozására, felújítására, műszaki megosztásra, lakásösszevonásra és a lakóépület vagy lakás utólagos hőszigetelésére vagy energiatakarékos fűtési megoldások kialakítására. A kölcsön az építési költség 70 %-áig terjedhet, de nem haladhatja meg azt a összegszerű határt, amelyet a hitelpolitikai irányelvek meghatároznak. Ez a határ 1986-ban 100 ezer Ft, ha a felújítás és az energiatakarékos fűtés kialakítása együtt történik 150 ezer Ft. A kölcsön kamata évi 3 %, törlesztési ideje pedig legfeljebb 15 év.
A felújításhoz, korszerűsítéshez a kedvezményes kölcsönön kívül

– de az építési költség 80 %-áig – kiegészítésként bankkölcsön is nyújtható. E kölcsön törlesztési ideje legfeljebb tíz év, kamata pedig 8 %.

■ A helyi tanácsi támogatások

A központi normatív jellegű támogatások (szociálpolitikai kedvezmény, kedvezményes kölcsön stb.) nem alkalmasak a lakásépítő-vásárló családok tényleges jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeinek követésére. Ezért a helyi tanácsok a központi támogatások kiegészítésére, rászorultság alapján helyi támogatást nyújthatnak. A helyi támogatást igényelni kell a tanácsnál. Azok a családok igényelhetnek támogatást, amelyek anyagi és szociális helyzetük miatt saját erőből és központi, munkáltatói támogatással sem képesek lakásgondjukat megoldani. Mértékét a tanács differenciáltan, a tényleges szociális helyzet alapján határozza meg.

A támogatás lehet kamatmentes kölcsön, illetve vissza nem térítendő támogatás. A tanácsok kölcsönt általában azoknak a családoknak – elsősorban fiataloknak – adnak, amelyeknek a jövedelme a későbbiekben várhatóan nő, szociális helyzetük javul és így módjuk lesz a támogatást visszafizetni. A többgyermekes, alacsony jövedelmű családok vagy fogyatékosok, általában vissza nem térítendő támogatást kaphatnak. A támogatás lehet egyösszegű, vagy szolgálhatja a folyamatos, a havi terhek egy részének vagy egészének csökkentését.

A tanácsi támogatás különböző formái kombinálhatók. Egyszerre igényelhető, illetve adható kölcsön, vissza nem térítendő egyösszegű vagy folyamatos támogatás.

A tanácsi támogatást lehet igényelni építési telek vásárlásához, az állami tulajdonú telkek tartós használatbavételi díjának megfizetéséhez, lakásépítéshez, lakásvásárláshoz (magánforgalomban történő vásárláshoz is), ha a lakás mérete nem haladja meg a jogszabályban meghatározott jogos lakásigény felső határát. Támogatás igényelhető kedvezményes állami vagy bankkölcsönök törlesztéséhez, vagy bármilyen lakással kapcsolatos költséghez.

A tanácsi támogatások igénylésének és odaítélésének feltételeit a helyi tanácsrendeletek szabályozzák.

Abban az esetben, ha a támogatni kívánt célra az OTP vagy a taka-

rékszövetkezet is nyújt kölcsönt, a támogatást a pénzintézeten keresztül folyósítják.
Az építésügyi hatóság által elrendelt felújításokhoz magasabb összegű kölcsön is nyújtható, ebben az esetben a kölcsön elérheti a felújítási költség 90 %-át. Sőt a bauxitcement felhasználásával épült lakóházak helyreállítása teljes egészében kölcsönből történhet.

■ A vagyonátruházási illeték

1986-tól mérsékelték az átírási illetéket. Az új rendelet szerint a személyi tulajdonú lakások értékesítésénél a vásárlónak egységesen 5 %-os illetéket kell fizetnie. Az illeték alapja az értékesített, illetve megvásárolt lakás vételára.
A szervezett (az OTP közreműködésével lebonyolított) csere keretében vásárolt személyi tulajdonú lakások átírási illetéke egységesen 2 %.
Az átírás illetéket egyösszegben vagy kérelemre részletekben lehet megfizetni.
Olyan esetben, ha valaki személyi tulajdonú lakását egy másik személyi tulajdonúra cseréli, vagy a lakásvásárlását megelőző egy éven belül eladta korábbi lakását, az átírási illeték alapja a két lakás közötti értékkülönbség, függetlenül attól, hogy melyik lakás értéke a nagyobb.

■ A jövedelemadó

Az a család, amely lakása felépítését vagy megvásárlását követő 10 éven belül a lakást eladja, a jogszabályok szerint jövedelemadó fizetésére kötelezett. A jövedelemadó alapja a lakás vásárlásakor vagy építésekor fizetett összeg és az eladási ár különbözete (melyből az áremelkedések figyelembevételével 4—5 %-os ártételt le lehet számolni).
A jövedelemadó megfizetése alól mentességet kaphat az a család, amely a lakás eladásából származó többletbevételt új lakás építésére vagy vásárlására kívánja felhasználni.
Ha valaki a lakás építésétől, vásárlásától számított 10 éven belül személyi tulajdonú lakását bérlakásra kívánja elcserélni, akkor a jövedelemadó alapja a személyi tulajdonú lakásnak a csere időpontjában számítható értéke és a bérlakás használatbavételi díja háromszoros összegének a különbözete.

ISSN 0237–4927

Reflektor Kiadó, 1986
A kiadásért felel: Patainé Tamás Mária igazgató
Összeállította: Oszlányi Zsolt
Szerkesztette: dr. Tungli Márta
Műszaki vezető: Sebestyén Gyula
Műszaki szerkesztő: Sóvágó Endre